

QUALITA' DELLA VITA E DINAMICHE DI MERCATO IMMOBILIARE L'analisi del Gruppo Tecnocasa nelle città in classifica

Di pochi giorni fa l'indagine sulla qualità della vita, condotta da Italia Oggi e l'Università La Sapienza di Roma, che ha coinvolto 107 province d'Italia. Nove le dimensioni d'analisi: affari e lavoro, ambiente, disagio sociale e personale, istruzione formazione capitale umano, popolazione, reddito e ricchezza, sicurezza, sistema salute e tempo libero. Ma vediamo in dettaglio quali sono le migliori province in cui vivere. Al primo posto svetta la provincia di Parma, al secondo si piazza quella di Trento. Bologna al quarto posto e Milano al quinto posto.

“Abbiamo analizzato - afferma *Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa* - come si è comportato il mercato immobiliare nei capoluoghi di provincia. La città di **Parma**, infatti, è tra quelle che ha segnalato un recupero dei valori immobiliari facendo registrare un aumento dei prezzi dell'1,7% e mettendo in luce un buon mercato anche tra i comuni della provincia. E, alla luce di quanto emerge da questa classifica, risultano ancora più interessanti le informazioni sui flussi di acquirenti di casa in città: post pandemia sono infatti aumentati i parmensi che acquistano in città e quelli che arrivano dalle altre province, grazie alla presenza delle facoltà universitarie che attirano ragazzi da tutta Italia ed i cui genitori apprezzano oltre all'offerta formativa proprio la qualità di vita e la dimensione più piccola.

Non stupisce nella classifica il secondo posto della provincia di **Trento** che annovera anche tante località turistiche. Il capoluogo a livello di prezzi ha visto un aumento del 3%. Sia Trento sia Parma sono realtà apprezzate dai potenziali acquirenti per il fatto di essere a dimensione d'uomo e di offrire servizi in grado di migliorare la qualità di vita, due aspetti questi che post Lockdown hanno assunto un peso crescente nella valutazione di dove acquistare casa essendoci stato un recupero della “prossimità”.

Al terzo posto **Bolzano**, in successione, al quarto e quinto posto, la provincia di **Milano** e quella di **Bologna**. Se ci soffermiamo sui capoluoghi di queste ultime province, Milano e Bologna, sono quelli che stanno guidando la ripresa del mercato residenziale avendo messo a segno un aumento dei valori rispettivamente del 2,3% e del 2,0%. La provincia di Milano poi, si piazza al primo posto per la voce “reddito e ricchezza”. Dato che non sorprende quello relativo alla provincia milanese e al capoluogo lombardo che va a spiegare anche un altro aspetto del mercato immobiliare: Milano è la città in cui le case sono più costose in Italia, con un prezzo medio al mq di quasi 4000 € al mq e in cui la disponibilità di spesa da destinare all'acquisto dell'abitazione è mediamente più alta rispetto ad altre metropoli italiane (maggiormente concentrata tra 250 e 349 mila €). Anche l'hinterland di Milano ha visto un recupero di prezzi e ad essere cresciute maggiormente sono stati comuni meglio collegati, tramite metropolitana, con la città. Si assiste infatti ad uno spostamento verso la provincia di Milano dove poter acquistare a prezzi più bassi o indirizzarsi su tagli più grandi, altro aspetto questo particolarmente enfatizzato dalla pandemia.

Nella classifica globale al sesto posto c'è la provincia di **Firenze**. Nel capoluogo il Covid ha penalizzato il comparto retail e turistico ricettivo ma si vedono i primi segnali di recupero. I prezzi delle case



sono rimasti sostanzialmente stabili e si segnala un ridimensionamento della componente per investimento che nella città era indirizzato soprattutto al segmento turistico ricettivo.

Merita un cenno **Trieste**, la cui provincia si è classificata nelle prime dieci posizioni. Se guardiamo al mercato immobiliare del capoluogo, Trieste ha realizzato uno dei recuperi più importanti dei valori nella prima parte dell'anno +9,3%. Negli ultimi anni, investitori nazionali e provenienti dalle nazioni confinanti, si stanno interessando alla città dove sono in corso diversi interventi di riqualificazione, incluso il rilancio del Porto Vecchio. Numerosi gli acquirenti veneti ma si contano anche tanti stranieri, austriaci e tedeschi che comprano sia per mettere a reddito sia come casa vacanza”.